

DERECHOS Y DEBERES DE LOS LOCATARIOS

Cuando una persona paga por vivir en una casa, en un departamento o en una casa móvil, ya sea que el pago se efectúe semanalmente, mensualmente o con otra periodicidad regular, y ya sea que el departamento o casa o casa móvil se alquile a una persona física, a una sociedad o a una unidad gubernamental (éste es el caso cuando no existe un contrato de "locación" por escrito), quien alquila se convierte en locatario y queda sujeto a las regulaciones de la ley de la Florida.

El locatario tiene ciertos derechos básicos que están protegidos por la ley de la Florida y que el locador debe respetar. Por supuesto, el locatario también tiene ciertas responsabilidades.

Los derechos del locatario están especificados en las Leyes de la Florida en el capítulo 83, parte 2. El locatario de vivienda pública también tiene derechos en virtud de la ley federal. Si no hay contrato de locación por escrito, estas leyes regulan los derechos del locatario. También puede haber un contrato de locación por escrito que podría afectar los derechos del locatario. Si hay un contrato de locación por escrito, debe ser revisado detenidamente.

El locatario tiene derecho a la posesión privada y pacífica de la vivienda. Una vez alquilada, el locatario tiene el derecho legal del uso de la vivienda. El locador sólo podrá ingresar a la vivienda para inspeccionar la propiedad o para hacer las reparaciones necesarias o acordadas, pero sólo si primero notifica al locatario con una antelación razonable y si se presenta en un horario conveniente. En caso de emergencia, el plazo requerido de notificación puede acortarse o dispensarse.

El locador debe alquilar una vivienda que es apta para habitar. Debe tener cañerías que funcionen, agua caliente y calefacción, tener una estructura sólida y seguridad razonable, incluidas puertas y ventanas que funcionen y que cierren bien, y debe estar libre de pestes. El locador también debe cumplir con los códigos de salud, edificación y seguridad locales. Si el locador tiene que hacer reparaciones para cumplir con las normas, deberá pagarlas.

Si el locador reclama que el locatario ha violado el contrato de alquiler, deberá informarle al locatario por escrito acerca del problema específico y deberá darle tiempo al locatario para que corrija el problema, aunque el problema sea la falta de pago del alquiler, antes de que el locador pueda recurrir al Juez para desalojar al locatario. Si el locatario comete un acto grave que pone en peligro la propiedad (como si comete un delito en la propiedad) o si el locatario no corrige un problema después de haber recibido la notificación por escrito del locador, el locador deberá igualmente recurrir al Juez para que se le permita desalojar al locatario. En un procedimiento judicial, el locatario tiene el derecho absoluto de estar presente, de defender su caso y de ser representado por un abogado.

Si el locador le exige al locatario pagar un depósito en garantía, el locador debe conservar ese depósito durante la locación. Además, el locador debe devolver el monto total del depósito dentro de los (15) días después de que el locatario deje la vivienda o deberá cursarle al locatario notificación por escrito de por qué no devolverá parte o la totalidad del depósito dentro de los treinta (30) días posteriores

a que el locatario deje la propiedad. Luego, el locatario tiene derecho a presentar una objeción por escrito, dentro de los quince (15) días de haber recibido la notificación. En algunas circunstancias, el locatario puede recibir el depósito en garantía con intereses. Antes de mudarse, el locatario debe suministrarle al locador una dirección adonde enviar el depósito en garantía, de lo contrario el locatario puede perder el derecho a presentar una objeción si el locador reclama el derecho a quedarse con el dinero del depósito.

El locatario tiene derecho, en ciertas circunstancias muy graves provocadas por negligencia del locador, a retener el pago del alquiler. Esto sólo puede hacerse si el locador no cumple con una responsabilidad importante, como proporcionar un hogar seguro y habitable en cumplimiento de los códigos de vivienda locales. Antes de poder retener el pago del alquiler, el locatario debe cursarle al locador notificación con siete (7) días de antelación acerca del problema para que el locador pueda arreglarlo. Incluso después de retener el pago del alquiler, el locatario debe preservar el dinero y pedirle permiso al Juez para gastar parte de ese dinero para hacer lo que el locador debería haber hecho. Si el locatario no preserva el dinero y no le pide asistencia al Juez, el locatario puede ser desalojado por falta de pago.

Por último, el locatario tiene derecho a mudarse. Si existe un contrato de locación por escrito, el locatario puede mudarse cuando termine el contrato de locación por escrito. Si no hay contrato de locación por escrito, el locatario puede mudarse sin motivo, con la condición de que curse notificación acerca de su intención de mudarse como mínimo siete (7) días antes del vencimiento del siguiente alquiler, si el alquiler se paga semanalmente; o notificar con quince (15) días de antelación si el alquiler se paga mensualmente. El locatario puede rescindir el contrato de alquiler, ya sea que conste por escrito o no, con causa, es decir, porque el locador no ha cumplido con una de sus obligaciones principales, con la condición de que el locatario curse notificación por escrito al locador.

Si el locador pierde el juicio, el locador puede ser considerado responsable por los costos y honorarios de abogados en los que haya incurrido el locatario. Si el locatario pierde el juicio, el locatario puede ser responsable del pago de los costos y honorarios de abogados del locador.

El locatario también tiene responsabilidades que, si no se cumplen, pueden llevar al desalojo. El locatario debe pagar el alquiler acordado puntualmente. El locatario debe cumplir con los códigos de los inmuebles, viviendas y salud. El locatario debe mantener la vivienda libre de daños, limpia y debe realizar el mantenimiento de las cañerías. El locatario no debe violar la ley ni alterar la paz, ni permitir que sus invitados lo hagan.

Al tratar de desalojar a un locatario, el locador tratará de probar que el locatario no cumplió con una de sus responsabilidades. Sin embargo, el locador no puede intentar desalojar a un locatario como represalia por demandas legítimas relacionadas con las condiciones de la vivienda presentadas ante las autoridades pertinentes. No obstante, no se podrá hacer el desalojo hasta que el locador haya cursado notificación al locatario acerca del problema y hasta que haya obtenido la orden judicial. Sin la orden judicial, el locador no tiene facultad para interferir con el locatario. El locador no puede, por ejemplo, dejar afuera al locatario ni cortar los servicios públicos. El locador que realiza este tipo de práctica prohibida puede ser responsable frente al locatario por daños y perjuicios por un monto de tres meses de alquiler. El locador debe obtener una orden judicial de desalojo antes de poder

interferir con la posesión de la vivienda del locatario. Si el locatario recibe documentos donde consta la pretensión de desalojo, debe solicitar asistencia legal inmediatamente. El locatario puede tener excepciones legales. Por ejemplo, el locador no puede intentar vengarse del locatario desalojándolo si el locatario no ha incurrido en incumplimiento de sus responsabilidades. Para oponer excepciones en un procedimiento de desalojo, el locatario normalmente debe pagarle al registro judicial los alquileres vencidos y adeudados, si es que existen, y el alquiler que vencerá durante el procedimiento. Si el locatario controvierte el monto del alquiler que se reclama como adeudado, podrá solicitarle al Juez que determine el monto correcto, pero el locatario deberá demostrar por qué cree que el monto es incorrecto. En un procedimiento de desalojo, el locatario tiene muy poco tiempo para responder, de manera que es sumamente importante proceder con rapidez.

El locador nunca puede retirar los bienes del locatario ni dejar afuera al locatario. Sólo la oficina del comisario puede hacer esto después de que se haya dictado una Orden Judicial y un Escrito de Posesión.

Si cree que necesita asesoramiento legal, llame a su abogado. Si no tiene un abogado, llame al Servicio de Derivación de Abogados de The Florida Bar (Colegio de Abogados de la Florida) al 1-800-342-8011, o al servicio de derivación de abogados local o a la oficina de asistencia legal que figura en las páginas amarillas de su guía telefónica.

DERECHOS Y DEBERES DE LOS LOCADORES

Si le alquila una casa o un departamento o una casa móvil a otra persona, usted celebra un contrato conocido como contrato de alquiler. Este contrato de alquiler no necesariamente debe constar por escrito. Si el contrato de alquiler consta por escrito, se denomina "contrato de locación". Este contrato tiene ciertas condiciones básicas especificadas por ley que usted debe comprender antes de celebrarlo. Como locador usted tiene ciertos derechos y también tiene ciertos deberes. Incluso si no existe un contrato de locación por escrito, la ley impone deberes y otorga derechos a las partes.

Su derecho obvio como locador es recibir el pago del alquiler por el uso de la propiedad. Otro derecho importante es que le devuelvan la propiedad sin daños al vencimiento del contrato. La propiedad debe ser devuelta en las mismas condiciones en las que fue recibida, salvo el desgaste por el uso normal.

A cambio de estos derechos, su deber es proporcionar una vivienda segura, que cumpla con los requisitos del código de vivienda y hacer las reparaciones razonables cuando sea necesario. También es su deber respetar los derechos del locatario. Uno de los derechos más importantes es el derecho a la posesión pacífica. Al alquilarle la propiedad al locatario, usted le otorga la posesión y el uso de su propiedad libre de interferencias. Eso significa que usted no podrá ingresar a la vivienda frecuentemente, ni en horarios inconvenientes ni sin notificación previa. Los derechos que se relacionan con la inspección razonable a menudo se establecen en un contrato de alquiler por escrito y también están estipulados en la ley de la Florida. Usted tiene derecho a proteger su propiedad mediante la inspección de la misma, pero debe cursar notificación con razonable antelación para hacerlo. Usted no tiene derecho a mostrarle la propiedad a posibles compradores sin notificar previamente a los locatarios ni sin obtener su previo consentimiento para ello.

Es ilegal que un locador aumente en forma discriminatoria el alquiler de un locatario o que reduzca los servicios ofrecidos a un locatario, o que amenace con iniciar acciones para recuperar la posesión o cualquier otra acción civil, principalmente como represalia del locador contra el locatario. Se puede presumir que se ha tomado una represalia si esto sucede después de que el locatario ha presentado una queja relacionada con las condiciones de la vivienda. También es ilegal que el locador deje afuera al locatario, que intercepte o corte los servicios públicos, los servicios de agua o de electricidad del locatario o que retire los bienes del locatario, las puertas o los electrodomésticos de la propiedad. Al locador que hace esto se le puede ordenar que le pague al locatario daños y perjuicios por un monto equivalente a tres meses de alquiler.

Para terminar con la locación, si la casa o el departamento ha sido alquilado con una locación mensual, usted deberá cursar notificación por escrito con por lo menos quince días de antelación antes de la finalización del período mensual para rescindir la locación. En el caso de una locación semanal, se deberá cursar notificación con siete días de antelación antes de la finalización del período semanal. Dicha notificación deberá constar por escrito y deberá ser entregada personalmente al locatario.

Por último, tanto el locador como el locatario tienen el deber de observar las leyes estatales y locales relacionadas con el uso y la condición de conservación de la propiedad.

Los derechos y deberes básicos que se han mencionado se aplican ya sea que el contrato celebrado entre usted y el locatario conste por escrito o no. El contrato escrito es mejor porque sirve como memorando de otros términos y condiciones que usted pueda querer incluir, tales como restricciones a la cantidad de adultos o de niños o los tipos de mascotas permitidos. Y si usted desea celebrar la locación por un plazo de un año o más o si desea establecer el pago de honorarios de abogados para hacer cumplir la locación antes de iniciar una acción judicial, el contrato deberá constar por escrito para ser exigible.

Si el locatario se muda definitivamente antes de la finalización del plazo de la locación y deja su propiedad vacía, esto se considera usualmente como un abandono de sus derechos. La ley presume el abandono si el locatario se ausenta por lo menos durante 15 días sin notificar previamente al locador acerca de su intención de ausentarse. Después del abandono, el locador puede volver a ingresar en la unidad de vivienda. Los derechos y recursos con frecuencia son complejos y se debe considerar solicitar asesoramiento o asistencia legal.

La situación es más complicada si el locatario parece haberse ido pero ha dejado parte de sus efectos personales en la propiedad o si hay un monto considerable de alquiler impago. En tal caso, usted debe consultar a un abogado antes de intentar disponer de las posesiones del locatario o de reingresar en la propiedad.

Otro problema complicado es la situación en la que un locatario no paga el alquiler o se niega a mudarse al finalizar el plazo de la locación. En estos casos, usted puede desalojar al locatario, pero sólo después de haber tomado las medidas legales apropiadas para iniciar una acción de posesión de acuerdo con un cronograma de tiempo muy específico. Usted deberá cursarle una o varias notificaciones apropiadas al locatario para rescindir este contrato de alquiler. Si el locatario ignora estas

notificaciones, entonces usted deberá presentar una demanda ante el Juez y hacer que le envíen al locatario una citación y una demanda. Cinco días hábiles después de que se entregue la demanda, usted podrá solicitarle al Juez que fije una fecha para una audiencia. Si desea cobrarle dinero por daños y perjuicios al locatario, deberá esperar 20 días para fijar una audiencia de daños y perjuicios. En la audiencia, usted puede pedir que se desaloje al locatario. Si el juez acuerda que el locatario ha violado los términos del contrato, un secretario de juzgado le cursará una notificación de desalojo al locatario. El locatario tendrá entonces veinticuatro horas para salir de su propiedad, o el secretario podrá volver para echar al locatario y para retirar sus pertenencias. Debido a que estos procedimientos son tan técnicos, es recomendable que los maneje un abogado. Aunque decida presentar el reclamo usted mismo en el tribunal del condado, debe tener un abogado para que revise las notificaciones que ha cursado y los medios que ha utilizado para cursarlas con el objetivo de asegurar que usted haya cumplido de manera adecuada con todos los requisitos necesarios del cronograma. Un solo error puede resultar en una gran demora para que usted pueda recuperar la posesión de su propiedad.

Dado que la relación entre el locador y el locatario constituye un contrato legal, usted debe comprender las distintas disposiciones antes de alquilarle su propiedad a un tercero. Recuerde que, como locador, tendrá que ofrecer una vivienda que sea segura y mantenerla en buen estado de conservación. Tendrá que entregarle la posesión de la propiedad al locatario, libre de interferencias innecesarias de su parte. A cambio, usted podrá cobrar el alquiler y, cursando una notificación con suficiente antelación, podrá inspeccionar la propiedad. Al finalizar el plazo de la locación, le deberán devolver la propiedad sin daños, salvo el desgaste normal por el paso del tiempo. El locador tiene ciertos deberes de rendir cuentas o de rembolsar los depósitos hechos por el locatario cuando termine la locación. Muchas de estas condiciones básicas se aplican haya o no haya un contrato por escrito.

Si cree que necesita asesoramiento legal, llame a su abogado. Si no tiene un abogado, llame al Servicio de Derivación de Abogados de The Florida Bar (Colegio de Abogados de la Florida) al 1-800-342-8011, o al servicio de derivación de abogados local o a la oficina de asistencia legal que figura en las páginas amarillas de su guía telefónica.